DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Sloterkade 23 C

1058 HE Amsterdam

Vraagprijs € 1.000.000,- k.k. incl. PP



Op een mooie locatie in Amsterdam Zuid, direct aan het water, ligt dit ruime 3-kamerappartement (128m2) in het vernieuwbouw appartementencomplex “Plaats Royaal” (1999) met lift, een eigen Parkeerplaats en een ruime berging. De woning heeft een zeer ruime woonkamer, twee slaapkamers, een open keuken en een inpandige loggia met vrij uitzicht over het water (Schinkel) en het Vondelpark. Eigen Grond.

Sloterkade 23 C

Appartementgebouw Plaats Royaal
Sloterkade 23-C maakt deel uit van een kleinschalig appartementengebouw "Plaats Royaal", gebouwd in ca.1971 en vernieuwbouwd in 1999. Het gebouw bestaat nu uit 39 woningen, 39 bergingen en 50 parkeerplaatsen in de garage en is gelegen op Eigen Grond.

Sloterkade 23-C
Sloterkade 23-C ligt op de eerste verdieping, per lift en trap bereikbaar. Het appartement heeft een loggia en op de begane grond is een eigen berging en een parkeerplaatsen in de parkeergarage.

Indeling
Via de luxe entree op de begane grond heeft toegang met lift of trap tot het appartement op de eerste verdieping. Entree, hal met toilet, wasruimte/berging en cv- en meterkast. Zeer ruime woonkamer aan de voorzijde met grote ramen, eiken houten parketvloer en royale open keuken met diverse inbouwapparatuur. Ruime loggia met uitzicht over de Schinkel en het Vondelpark.
Aan de achterzijde van de woning liggen twee ruime slaapkamers aan de rustige galerijzijde. De ruime badkamer is voorzien van een hoekligbad, douche, wastafel en tweede toilet. In de onderbouw bevindt zich een eigen berging en een eigen Parkeerplaats.

De keuken
De open hoekkeuken heeft een houten aanrechtblad, onder- en bovenkastjes en is voorzien van inbouwapparatuur zoals: oven, magnetron, vaatwasmachine, afzuigkap, gaskookplaat, koel- vriescombinatie en een spoelbak.

Het sanitair
De badkamer heeft een wastafel, hoek-ligbad, toilet en een douche. Toilet in de gang voorzien van een fonteintje.

Balkon
Aan de waterzijde is een inpandige loggia aan de voorzijde van het gebouw (Oost) en kijkt uit op het Vondelpark en de Schinkel.

Berging & Parkeren
Op de begane grond bevindt zich de berging en de parkeerplaats. Vanuit de parkeergarage is het appartement binnendoor te bereiken.

Technische installaties
Verwarming en warmwatervoorziening middels combi-ketel (Intergas, bouwjaar 2025). Moderne elektrische installatie. Alle ramen en buitendeuren zijn voorzien van dubbelglas.

VvE & Servicekosten
De VvE wordt professioneel beheerd door Munnik VvE beheer. De servicekosten bedragen thans € 380,- per maand.

Eigen grond
Het pand is gelegen op eigen grond.

Omgeving
“Gebouw Park Royaal” is gelegen aan De Schinkel ten hoogte van het Vondelpark en de Overtoom aan de rustige Sloterkade op de scheidslijn van de Hoofddorppleinbuurt, Oud West en Oud Zuid. Binnen vijf minuten bevindt u zich op de Ring A-10. U bent binnen enkele minuten in het Vondelpark, het Hoofddorpplein en de Overtoom (David Lloyd Sport & Healthclub). In de nabijheid diverse tram- & buslijnen, hierdoor ligt de stad binnen handbereik.

Oplevering
De oplevering kan in overleg plaatsvinden. Vaste notaris: Meijer notarissen.

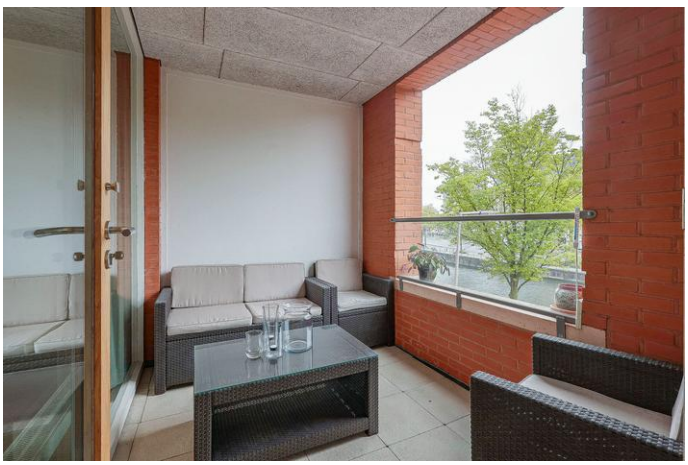
Aanvullende brochure en informatie
Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement, vereniging van eigenaren en de roerende zaken. Die aanvullende brochure bevat ook tekeningen. Alle relevante stukken (splitsingsakte e.d.) kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met makelaar **Nicolas Ruisaard** van ons kantoor.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.










Sloterkade 23 C, 1058 HE Amsterdam

De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam
T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl













Sloterkade 23 C, 1058 HE Amsterdam

DE GROOT & COMPAGNONS
MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

1058 HE, Amsterdam

Sloterkade 23-C

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening
Het pand is op 12 januari 1998 door notaris A. J. C de Rooij gesplitst in 128 appartementsrechten:
50 parkeerplaatsen;
39 bergingen;
39 flatwoningen.
De naam van de Vereniging van Eigenaars (VvE) is “Vereniging van Eigenaars Residence Plaats Royaal te Amsterdam”.

De woning heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:
“Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de flatwoning met verder toebehoren, op eerste verdieping, (…) kadastraal bekend gemeente Sloten sectie O nummer 2941 A-102”

De eerste parkeerplaats heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:
“*Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats (genummerd P7) in het souterrain met verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Sloten sectie O nummer 2941 A-7”*

De berging heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:
“*Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging (nog te nummeren) in het souterrain met verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Sloten sectie O nummer 2941 A-83”*

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:	*Woning*	*P1*	*Berging*	**Totaal**
Gerechtigdheid in de gemeenschap:	128/5104	9/5104	6/5104	138/5104
Aandeel in de gemeenschappelijke kosten:	1/39	1/50	1/39	-
Stemmen:	8	3	2	16 van de 540 in totaal

De gemeenschappelijke kosten zijn opgesplitst in de delen van het gebouw waar de kosten zich bevinden. De kosten wordt daarna opgesplitst in de breukdelen.

Huishoudelijk reglement
De vereniging heeft een huishoudelijk reglement. Voor de parkeerplaatsen is een apart reglement van toepassing.

Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.

Administratie
De administratie van de VvE wordt gevoerd door Munnik VvE beheer b.v. gevestigd; Jadelaan 107 2132 XZ te Hoofddorp, telefoonnummer: 023-563 1403, email: beheer@munnik-vve.nl.

Servicekosten
De servicekosten bedragen € 380,- per maand (incl. parkeerplaats en berging)
Hiervan worden onder andere verzekering, onderhoud en schoonmaakkosten van voldaan.

Verzekering
Het pand heeft een opstalverzekering via de VvE bij Acrisure. Verzekerde som van ca. € 22.649.500, Daarnaast is er een glasverzekering en een WA verzekering.

Reservefonds(en)
Het reservefonds bedroeg per 31-05-2025 € 167.719,73. De VvE heeft een lening bij SVN Stimuleringsfonds Volkshuisvesting op 31-5-2025 á € 52.353,51.

MJOP en Plannen
De VvE heeft wel een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) voor de Woningen en Garage.
Plannen uit de notulen d.d. 12-11-2025:

1. Vervanging van liftonderdelen, herstel van de lifthal,
2. toekomstige kosten voor de ramen aan de zuidgevel en een post voor brandveiligheid zoals in het MJOP staat. Het MJOP is een basis van gemiddelden.
3. In de garage zijn geen grote werken voorzien, waardoor de reserve daar verder oploopt.

Bijzonderheden
In de bergingen is het verboden om accu's op te laden.

Overige informatie

Bestemmingen
Volgens de splitsingsakte: wonen, parkeren en berging
Volgens het eigendomsakte: idem.

Milieu-aspecten
Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via
- Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)

Energielabel
Het appartement heeft een energielabel A.

Gebruikerslasten
In Amsterdam worden **bewoners** van woningen voor een aantal gemeentebelastingen aangeslagen door de gemeente of het Waterschap. De gemeente en het waterschap herzien deze bedragen jaarlijks. Het gaat om:
Afvalstoffenheffing:
Met deze inkomsten kan de gemeente het huisvuil ophalen en verwerken. Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.
Kosten 2026 (gelijk aan 2025): € 352,- respectievelijk € 469,-.

Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.

Zuiveringsheffing woonruimte:
Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.
Kosten 2026 (gelijk aan 2025): € 92,79 respectievelijk € 278,37.
Watersysteemheffing ingezetenen:
Deze aanslag heeft betrekking op de woning (ongeacht het aantal bewoners).
Kosten 2026: € 186,85

Verkoop en overdracht

Roerende zaken
Zie de roerende zakenlijst.

Koopakte en notaris
Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij ***Notariskantoor Meijer te Amsterdam***.
Bankgarantie/waarborgsom: na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van de notaris.

Clausule meetrapport
In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.*

Clausule niet eigen bewoning
In de koopakte zal een zogenaamde clausule niet-eigen-bewoning worden opgenomen. Deze luidt als volgt*:*
Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat verkoper
- het verkochte bij legaat heeft verkregen
- dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt
en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

NVM
Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.

Disclaimer
Alle informatie omtrent de woning is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

Nadere informatie
Hierachter volgen:

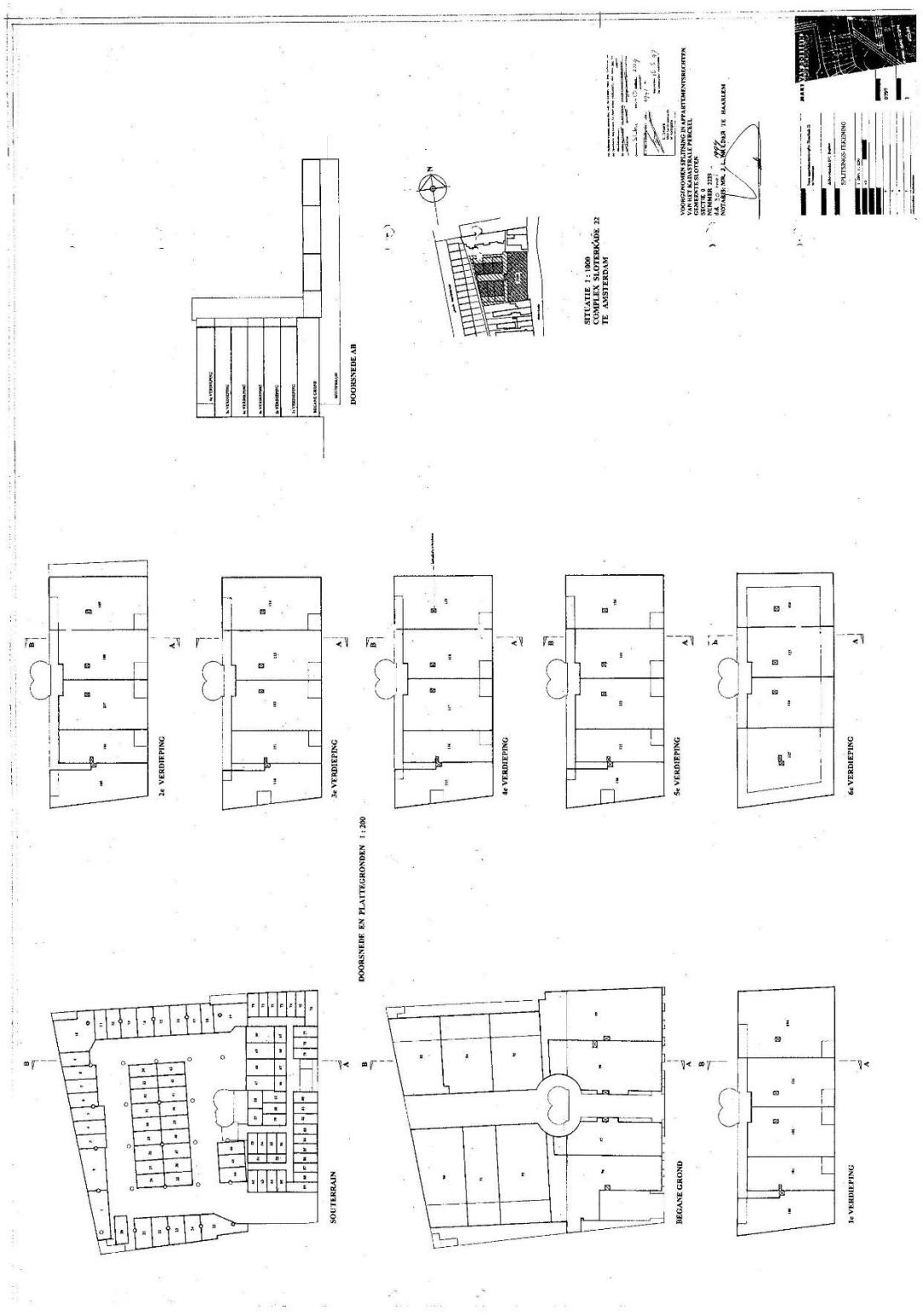
- Overzicht VvE (splitsingstekening)
- Plattegrond appartement
- Meest gestelde vragen

Beschikbare stukken
De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

- Eigendomsbewijs, energielabel en VvE stukken

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:
De Groot & Compagnons
Nicolas Ruisaard
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam
Telefoonnummer: 020-6464796
info@degrootencompagnons.nl
www.degrootencompagnons.nl

Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.



Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Sloterkade 23c - Amsterdam
Eerste Verdieping

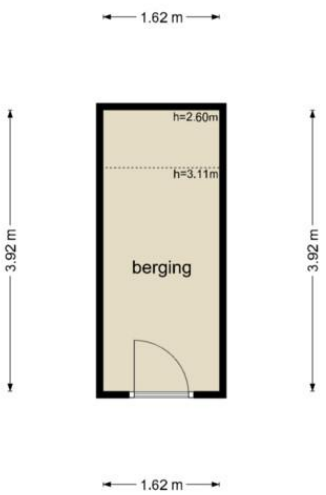


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

NVM

Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.

Sloterkade 23c - Amsterdam
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:
a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.